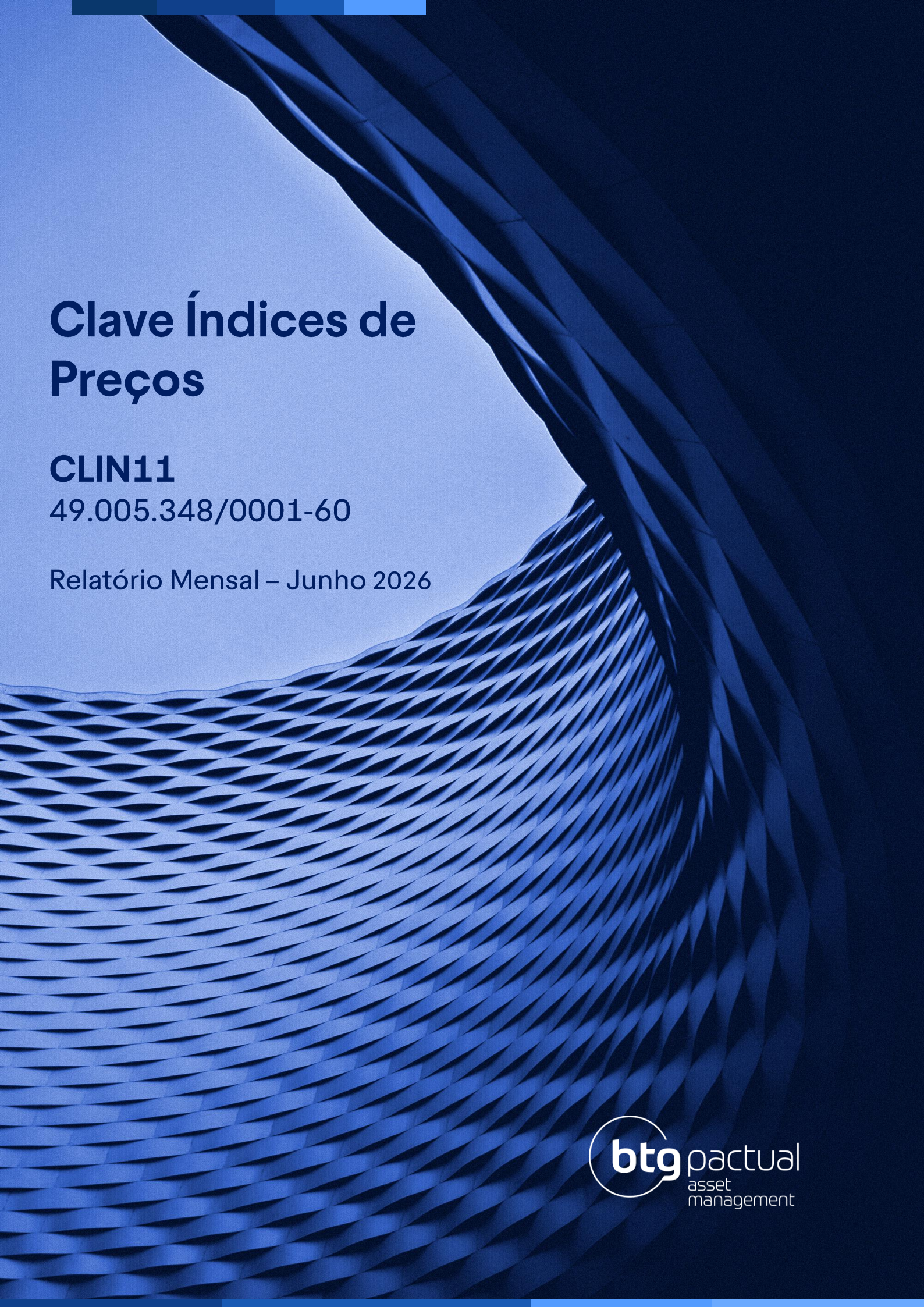
Clave Índices de Preços

CLIN11

49.005.348/0001-60

Relatório Mensal – Junho 2026



btg pactual asset management

Informações Gerais

Objetivo

O CLIN11 busca construir uma carteira diversificada de CRIs, majoritariamente em emissões com benchmark em juros reais, com maior foco na região Sudeste e nos segmentos residencial, logístico e comercial.

Cenário Macro

No Brasil, junho seguiu desafiador para a condução dos juros. A atividade econômica continuou resistente, embora em ritmo menor do que no começo do ano, com indústria, serviços e mercado de trabalho ainda mostrando força. A inflação também permaneceu acima do nível desejado. O IPCA-15 de junho veio abaixo da mediana de mercado, mas a inflação acumulada em 12 meses subiu para 4,80%. Houve melhora pontual em partes do índice, mas itens ligados a bens e serviços continuaram pressionados.

O câmbio também passou a representar um ponto de atenção maior. A projeção para o dólar no fim de 2026 foi revisada de R$4,90 para R$5,40. Essa mudança está ligada a um cenário externo menos favorável, com juros mais altos nos Estados Unidos e menor espaço para valorização de moedas de países emergentes. Com o dólar mais alto, parte da pressão pode aparecer em produtos importados, insumos e preços no atacado, dificultando uma queda mais rápida da inflação no Brasil.

Além disso, o cenário à frente ficou mais difícil, com risco de pressão maior sobre alimentos, custos de trabalho e câmbio. As expectativas de inflação continuaram subindo ao longo do mês, especialmente nos prazos mais relevantes para a política monetária. No Focus, a mediana para 2027 subiu para 4,2%, enquanto a de 2028 avançou para 3,7%. Diante desse quadro, a leitura base passou a ser de fim do ciclo de queda da Selic, com manutenção da taxa em 14,25% até o fim do ano.

No cenário internacional, junho foi marcado pelo acordo firmado entre Estados Unidos e Irã, que ajudou a manter a trégua no conflito e permitiu a reabertura do Estreito de Ormuz. Com isso, o transporte de petróleo pela região voltou a crescer, embora ainda abaixo do nível anterior ao conflito. Esse movimento reduziu parte da alta recente do petróleo, mas os preços ainda seguem acima dos níveis observados no início do ano, diante das incertezas sobre a implementação do acordo e do risco de nova piora no quadro.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO[1]
R$ 399,0 milhões

COTA MERCADO[1]
R$ 91,80

DIVIDEND YIELD MERCADO[1]
16,11% a.a.

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 428,9 milhões

COTA PATRIMONIAL[1]
R$ 98,67 milhões

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL[1]
14,92% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL[1]
R$ 1,15 por cota

COTISTAS[1]
10.768

ADTV[1]
R$ 5.596.136

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO[2]
1,05% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE[3]
20% a.a.

Notas: (1) Data base 29/05/2026. (2) Sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe. (3) Do que exceder a 100% da variação de IPCA + Yield IMA-B5.

Comentário do Gestor

Cenário Macro (continuação)

Nos Estados Unidos, a inflação continuou elevada em maio, com o PCE em 4,1% em 12 meses, ainda com pressão em vários grupos de serviços. Ao mesmo tempo, o mercado de trabalho mostrou força, com criação de 172 mil vagas e taxa de desemprego estável em 4,3%. Nesse ambiente, o banco central americano manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% a 3,75% em junho, mas passou uma sinalização mais dura para os próximos meses, reforçando o foco no controle da inflação e aumentando a possibilidade de novas altas de juros no segundo semestre.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

O mês de maio foi marcado por um ambiente mais desafiador. O IFIX encerrou o período com queda de -1,33%[1], refletindo principalmente o aumento das preocupações com a inflação e a dinâmica fiscal doméstica e as incertezas do cenário externo. Ainda assim, o índice acumula valorização de 2,71% em 2026.

Em junho, apesar da continuidade do ciclo de flexibilização monetária e da redução da Selic para 14,25% ao ano, o mercado permaneceu cauteloso diante das perspectivas para a inflação e para trajetória dos juros de longo prazo. Como consequência, o mercado de fundos imobiliários não apresentou recuperação ao longo do mês.

Nesse contexto, os fundos de crédito imobiliário, como o CLIN11, seguem bem posicionados. O atual ambiente de mercado continua favorecendo estratégias de crédito, que oferecem geração recorrente de caixa e rendimentos atrativos. Em junho, o Fundo distribuiu R$1,15/cota aos seus cotistas. Seguimos conduzindo a gestão com disciplina e seletividade, priorizando ativos com fundamentos sólidos, garantias robustas e adequada diversificação, visando preservar a qualidade e a resiliência do portfólio ao longo dos diferentes ciclos de mercado.

No segmento residencial, que representa 32% do patrimônio líquido do Fundo, observamos fundamentos positivos de longo prazo. Embora os custos de construção permaneçam elevados — pressionados pelo nível de preços dos insumos e por fatores externos —, a dinâmica de juros segue como um importante vetor para o setor. Nesse sentido, uma eventual flexibilização adicional das condições financeiras tende a contribuir para a sustentação da demanda por imóveis e para a melhoria das condições de financiamento para incorporadoras e compradores finais. Caso esse cenário se concretize ao longo do tempo, acreditamos que os segmentos de média e alta renda poderão se beneficiar de forma mais relevante. Além disso, a demanda estrutural por moradia e a manutenção do bom desempenho do programa MCMV seguem sustentando a atividade do setor[2].

No segmento logístico, os fundamentos permanecem igualmente favoráveis. A combinação entre demanda resiliente e oferta limitada de ativos de qualidade continua contribuindo para níveis saudáveis de ocupação e para o crescimento de aluguéis em diversas regiões do país.
Durante o período, realizamos uma alocação no CRI BTLC, estruturado para antecipar à Log CP a última parcela referente à venda dos ativos para o BTLC11. Como garantia da operação, o Fundo detém a fração ideal dos imóveis objetos da transação equivalente à parcela antecipada.

Notas: (1) Índice obtido no site: Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas | B3 – acesso em 30/06/2026. (2) https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/noticia-mcid-n-2037 - acesso em 30/06/2026.

Comentário do Gestor (continuação)

Ao final do mês, 84,9% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em 31 operações, todas adimplentes. No período, realizamos (i) a aquisição, em mercado primário, do CRI BTLC, à taxa de CDI + 1,0%; e (ii) alocações de carrego pontuais em ativos táticos, contribuindo positivamente para a rentabilidade da posição de caixa enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos.

CRI BTLC – Posição adquirida no mercado primário.
Operação para a cessão das parcelas finais da aquisição de galpões logísticos localizados em Riberão Preto, Jundiai e Natal, cedidos pela LOG Commercial Properties

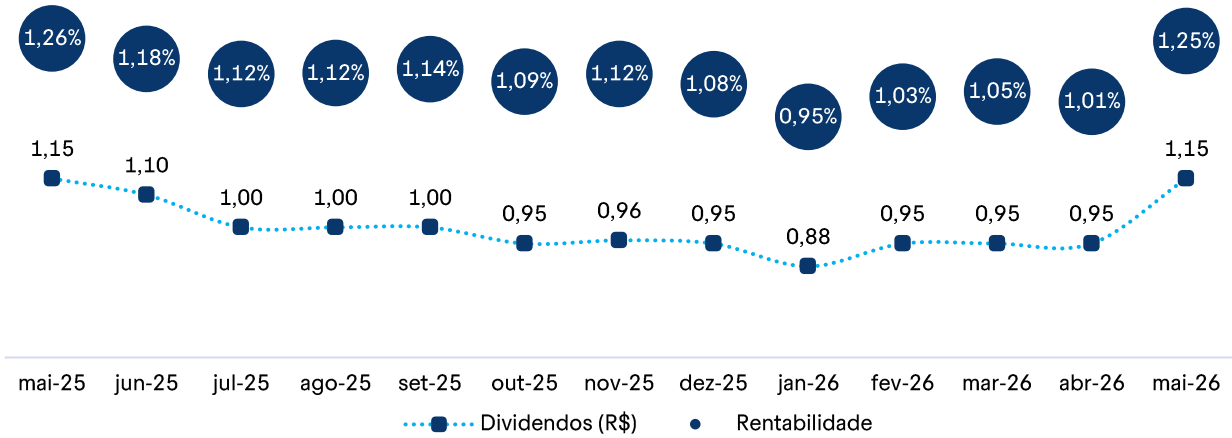
Aquisições & Alienações				
Operação	**Ativo**	**Quantidade**	**SALDO MTM (R$ milhões)**	**Taxa de Aquisição/Venda**
Compra	BTLC	14.965	15,2	CDI + 1,15%

Os ativos atualmente em estruturação concentram-se prioritariamente nos segmentos residencial e logístico, setores que continuam apresentando os fundamentos mais consistentes dentro do cenário atual. Por fim, destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando a realocação eficiente dos recursos em caixa.

Notas: (1) Índice obtido no site: Índice Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX - Estatísticas históricas | B3 – acesso em 28/05/2026

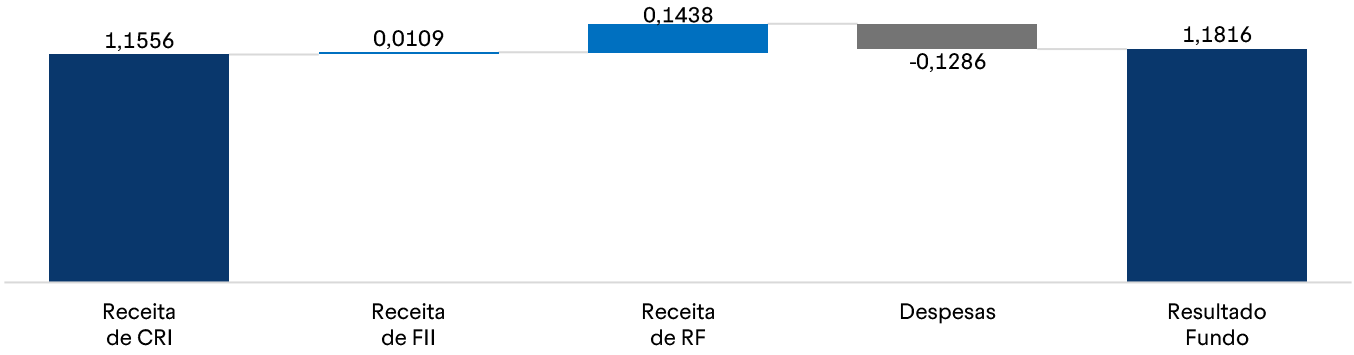
Rentabilidade

Rentabilidade e Distribuição por Cota

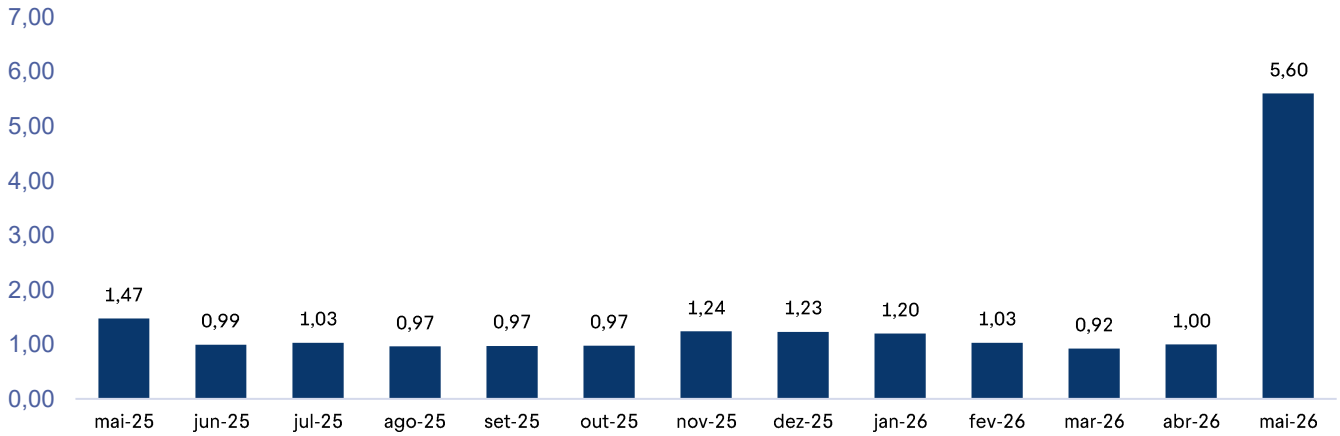


A distribuição do dividendo do CLIN11 referente à competência de maio ocorreu no dia 16/06/2026, no valor de R$ 1,15/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,25%[1] (equivalente a 16,11%[1] ao ano). No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,88%. No acumulado desde o encerramento da 2ª emissão de cotas em 04/10/23, já distribuímos R$ 32,24/cota, equivalente a 11,95%[1] a.a.. No mês de maio, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R$ 5.596 mil, e fechamos o mês com 10.768 investidores.

Composição do Resultado/Cota (R$)[2]



ADTV (R$MM)



Notas: (1) Considerando a cota a mercado de R$ 91,80; (2) Referente a 05/2026.

Rentabilidade

Demonstração de Resultado

	Março		Abril		Maio		12m	
	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota
Receita de CRI	3.300	0,76	5.234	1,20	5.023	1,16	48.626	11,19
Receita de FII	43	0,01	44	0,01	47	0,01	2.376	0,55
Receita com Caixa	890	0,20	149	0,03	625	0,14	5.450	1,25
Total Receitas	**4.233**	**0,97**	**5.427**	**1,25**	**5.695**	**1,31**	**56.453**	**12,99**
Despesas do Fundo	**-449**	**-0,10**	**-362**	**-0,08**	**-559**	**-0,13**	**-4.718**	**-1,09**
Lucro Líquido	**3.784**	**0,87**	**5.065**	**1,17**	**5.136**	**1,18**	**51.735**	**11,90**
Distribuição de Dividendos	4.129	0,95	4.129	0,95	4.999	1,15	51.466	11,84
Resultado acumulado[1]	414	0,10	1.350	0,31	1.487	0,34	269	0,06
DY (a.m.)	1,05%		1,01%		1,25%		-	
DY (a.a.)	13,35%		12,84%		16,11%		12,90%	
IPCA (M-2)	0,33%		0,70%		0,88%		4,14%	
Distribuição em IPCA +	8,96%		3,78%		4,53%		8,41%	

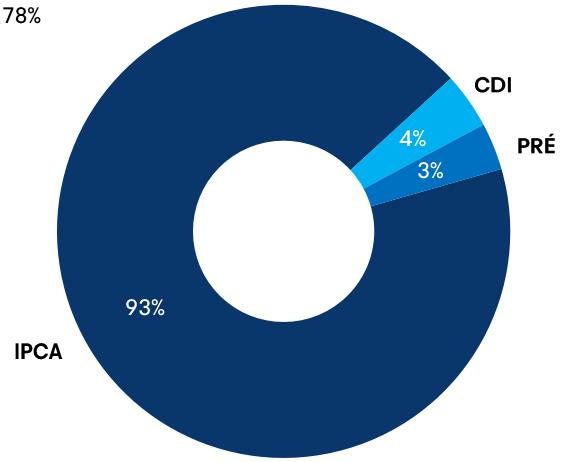
Rentabilidade Equivalente

Rentabilidade Equivalente				
Cota Mercado	Carteira (IPCA +)	Spread (NTN-B +)	Carteira (IPCA+) (- Tx Adm)	Spread (NTN-B +) (- Tx Adm)
87	12,30%	3,99%	11,25%	3,02%
88	12,11%	3,81%	11,06%	2,84%
89	11,91%	3,63%	10,86%	2,66%
90	11,72%	3,45%	10,67%	2,48%
91	11,54%	3,28%	10,49%	2,31%
92	11,36%	3,12%	10,31%	2,14%
93	11,18%	2,95%	10,13%	1,98%
94	11,01%	2,79%	9,96%	1,82%
95	10,84%	2,63%	9,79%	1,66%
96	10,67%	2,48%	9,62%	1,51%
97	10,51%	2,33%	9,46%	1,36%
98	10,35%	2,18%	9,30%	1,21%
99	10,19%	2,04%	9,14%	1,06%
100	10,04%	1,89%	8,99%	0,92%
101	9,89%	1,75%	8,84%	0,78%
102	9,74%	1,62%	8,69%	0,65%
103	9,60%	1,48%	8,55%	0,51%

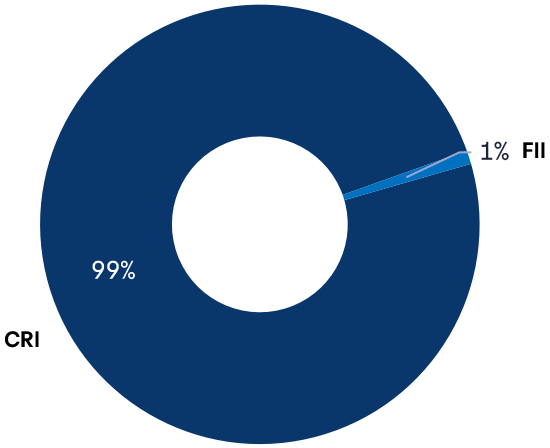
Portfólio

Indexador

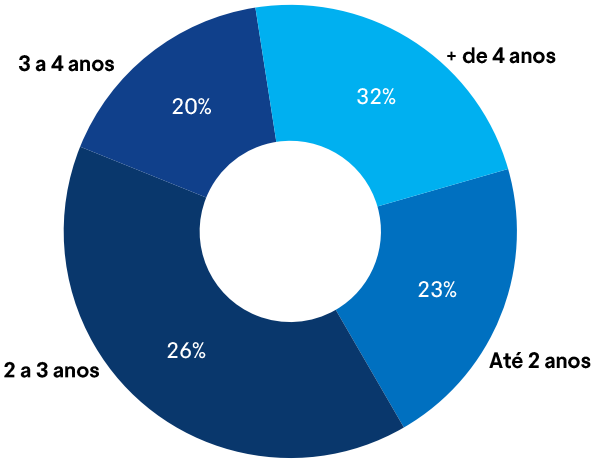
Spread Médio a.a.
IPCA + 10,48%
CDI + 1,01%
Pré = 15,78%



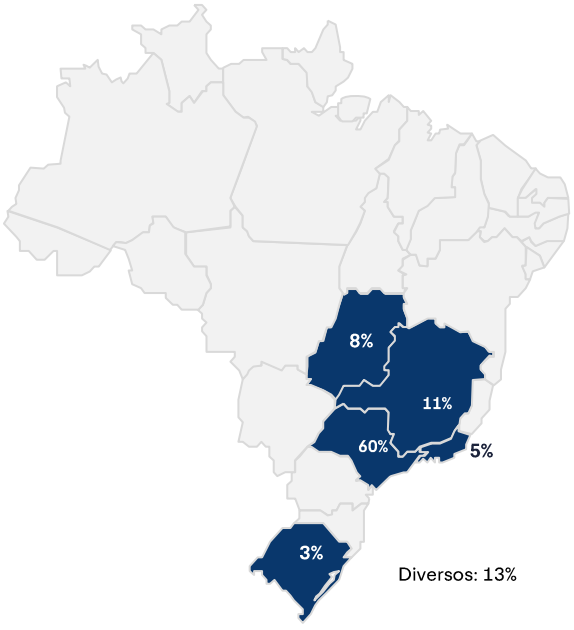
Alocação



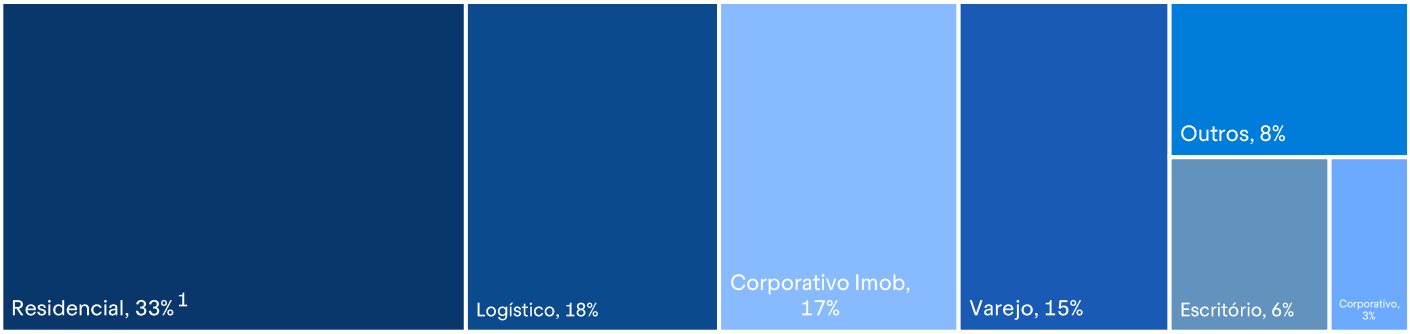
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Notas: (1) 32% Lastro em cessão de carteiras pulverizadas e 1% Financiamento para incorporadora com garantia.

Portfólio

Lista de Ativos
(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration (anos)	Emissor	UF	Saldo Curva (R$mm)	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	23J1829727	DIÁLOGO	IPCA	7,00%	9,40%	2,6	OPEA	SP	31,2	29,4	6,9%
2	24E2276393	VILA BRASIL	IPCA	9,50%	11,38%	2,5	CANAL	GO	28,7	27,5	6,4%
3	26C5379732	JHSF CIDADE JARDIM	IPCA	9,26%	9,44%	4,8	OPEA	SP	26,7	26,7	6,2%
4	21I0931497	PÁTIO MALZONI	IPCA	6,79%	7,77%	4,5	VIRGO	SP	24,6	22,8	5,3%
5	25G5835158	DIÁLOGO CORPORATIVO	IPCA	9,06%	8,83%	1,4	OPEA	SP	22,5	22,5	5,2%
6	25B2979856	METROCASA	IPCA	12,85%	13,12%	3,5	OPEA	SP	22,5	22,3	5,2%
9	25K3753716	CRI XPLG	IPCA	8,76%	9,24%	6,8	Opea	SP	22,0	21,3	5,0%
10	23J1450858	IBL	IPCA	11,30%	13,54%	4,6	TRUE	SP	22,4	21,0	4,9%
7	25L0014618	DIRECIONAL CARTEIRA	IPCA	9,07%	9,63%	3,3	RIZA SEC	Diversos	21,5	20,6	4,8%
11	21L0666509	HGRU11	IPCA	7,39%	10,38%	2,5	OPEA	Diversos	20,9	19,6	4,6%
8	23L1605236	MRV FLEX INSTITUCIONAL	IPCA	10,07%	10,12%	4,6	TRUE	Diversos	17,8	17,8	4,2%
12	26E4435499	BTLC	CDI	1,15%	1,00%	1,6	OPEA	Diversos	15,0	15,0	3,5%
13	23L2510336	GD ELLEVEN	IPCA	11,50%	13,89%	3,1	OPEA	GO	13,4	12,2	2,8%
14	22G0859034	TRADIMAQ	IPCA	8,80%	11,38%	1,5	OPEA	MG	12,3	11,8	2,8%
15	23L1537715	CJ SHOPS	IPCA	7,89%	9,76%	3,4	OPEA	SP	11,4	10,7	2,5%
16	23F1763644	DIRECIONAL	IPCA	7,00%	12,70%	0,1	TRUE	MG	9,5	9,5	2,2%
17	24F0002202	SOLFÁCIL	PRÉ	14,75%	15,78%	4,0	KANASTRA	Diversos	9,8	9,4	2,2%
18	24K1682331	TENDA PRÓ-SOLUTO	IPCA	9,94%	10,71%	1,9	OPEA	Diversos	9,0	8,9	2,1%
19	17I0142307	SOUZA CRUZ I	IPCA	9,73%	8,30%	0,4	VIRGO	RS	6,0	6,0	1,4%
20	17I0142635	SOUZA CRUZ II	IPCA	9,73%	8,32%	0,4	VIRGO	RS	6,0	6,0	1,4%
21	23L1199761	URBA	IPCA	10,65%	13,24%	2,5	TRUE	Diversos	6,3	5,9	1,4%
23	24H0000801	HUM ENERGIA	IPCA	10,50%	12,09%	3,3	CANAL	RJ	6,1	5,7	1,3%
24	22E1314836	SÃO CARLOS	IPCA	9,30%	10,35%	2,1	TRUE	SP	4,6	4,4	1,0%
22	24I1419236	MRV FLEX VI	IPCA	9,57%	10,77%	2,8	TRUE	Diversos	4,6	4,2	1,0%
26	22H1116780	AMORA	IPCA	8,80%	10,90%	1,1	VIRGO	SP	4,0	3,9	0,9%
25	IDUA11	HELBOR	IPCA	9,00%	9,00%	2,2	-	Diversos	3,2	3,2	0,7%
27	26C4633292	DIÁLOGO II	IPCA	8,90%	8,86%	3,5	OPEA	SP	2,8	2,8	0,7%
29	23I1230816	MRV FLEX I	IPCA	8,25%	10,57%	2,4	TRUE	Diversos	2,8	2,6	0,6%
28	23I1230915	MRV FLEX III	IPCA	11,25%	11,34%	5,4	TRUE	Diversos	1,6	1,6	0,4%
30	24B1898704	CJ SHOPS II	IPCA	7,89%	11,16%	0,3	OPEA	SP	1,2	1,2	0,3%
31	23F1354284	CASHME II	CDI	3,00%	3,00%	0,3	VERT	Diversos	0,5	0,5	0,1%
	Total CRIs								**390,9**	**377,2**	**87,9%**

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Bruta	R$ MM	% PL
Tesouro Selic DI	% CDI	85,0%	52,3	12,19%
Total Renda Fixa			**52,3**	**12,19%**

Total Ativos			**429,4**	**100,1%**

Portfólio

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

Residencial | Corporativo - Imobiliário | Escritório | Logístico | Varejo | Corporativo | Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
DIÁLOGO	SP	Operação para adiantar carteira de recebíveis da Diálogo. Além da qualidade operacional da Companhia, a boa performance histórica das carteiras da Diálogo Engenharia e o elevado nível de subordinação (60%), fazem essa operação ter um risco bastante controlado. Estrutura montada para que mensalmente sejam pagos juros e correção monetária.	10/03/2032	Subordinação de 60%	40%
METROCASA	SP	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Metrocasa, com subordinação de 36%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a 6% do Saldo Devedor Inicial, até o vencimento. A Metrocasa tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega dos empreendimentos, bem como garantir Índice de Cobertura ≥ 36%. A Companhia também deve observar covenant de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido ≤ 1,25x.	06/03/2035	Subordinação de 36% + Fundo de Reserva	58%
HELBOR	Diversos	O CLIN11 subscreveu 100% das cotas do FII Unidades Autônomas, criado para adquirir unidades residenciais da Helbor com desconto. Mensalmente, o FII paga remuneração ao CLIN11, sendo as vendas geridas pela Helbor e há um cronograma limite para cada empreendimento. Ao longo da operação foram vendidas 25 unidades das 43 inicialmente adquiridas. No fim de fevereiro de 2026, a Helbor recomprou as 18 unidades remanescentes, ficando no fundo somente as unidades ainda não quitadas, que estão sendo pagas normalmente.	30/06/2029	Imóveis + Recebíveis	80%
DIRECIONAL CARTEIRA	Diversos	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Direcional, com subordinação de 15%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a R$ 5mm. A Direcional tem obrigação de recomprar créditos cedidos e inadimplentes até o Habite-se. A Companhia também deve observar covenant de índice de Cobertura do Saldo devedor do CRI Sênior >= 1,x.	16/11/2033	Subordinação de 15% + Fundo de Reserva	86%
MRV FLEX INSTITUCIONAL	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	15/09/2034	AF Imóveis + Fundo de Reserva + Subordinação	56%
TENDA PRÓ-SOLUTO	Diversos	Operação de cessão de recebíveis de carteira residencial da Tenda, com coobrigação da Tenda em recompor o Fundo de Reserva, caso utilizado. Foram cedidos recebíveis de 375 empreendimentos residenciais da incorporadora, com desconto no fluxo esperado de 37,5% e fundo de reserva equivalente a 9% do valor da emissão, a ser constituído com recursos excedentes do fluxo em 16 meses e recomposto pela Tenda, caso seja utilizado.	18/11/2030	Subordinação sintética ~37,5% + Fundo de Reserva + Obrigação de aportes da Tenda para recomposição	-
URBA	Diversos	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Urba (loteadora do grupo MRV). Garantias: alienação fiduciária dos imóveis a ser constituída, fundo de reserva de R$2,5mm inicialmente (recomposto até o limite de 8% do saldo devedor inicial) e subordinação de 25%. A Urba tem obrigação de recomprar créditos cedidos e distratados em condições de atraso na entrega.	20/05/2033	AF Imóveis + Fundo de Reserva	78%

Notas: (1) Inclui atrasos de até 90 dias

Portfólio

Residencial | Corporativo - Imobiliário | Escritório | Logístico | Varejo | Corporativo | Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
AMORA	SP	Operação para financiar a aquisição de imóveis residenciais performados pela aMora, que, por sua vez, celebra uma promessa de compra e venda com clientes finais pessoas físicas, que futuramente comprarão as unidades. Nesse período, comprador paga 20% do imóvel e no fim do período, pode quitar a aMora e adquirir o imóvel. Garantias: AF imóveis (LTV médio = 64%), CF, AF cotas da emp. detentora dos imóveis, Aval e Subordinação de 15%. Até agosto, foram quitados 23 imóveis dos 76 vinculados à operação, resultando em R$9,3MM de amortização extraordinária no CRI.	18/08/2027	AF Imóveis + CF Recebíveis + AF cotas + Aval + Subordinação + Fundo de Reserva	64%
MRV FLEX VI	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	15/03/2033	AF Imóveis + Fundo de Reserva + Subordinação	62%
MRV FLEX I	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	17/03/2031	AF Imóveis + Fundo de Reserva	56%
MRV FLEX III	Diversos	Operações de cessão de recebíveis de empreendimentos residenciais da MRV, com AF dos imóveis pós entrega das chaves, quando o LTV médio da carteira estará em ~60%. Além da AF, as operações contam com (i) Fundo de Reserva, recomposto pela MRV de acordo com sua utilização até 50% do saldo devedor inicial para MRV Flex I e III; (ii) Fundo de Reserva de R$31MM e subordinação de 18,75% para MRV Flex Institucional; ou (iii) Fundo de Reserva de R$17MM e subordinação de 18,25% para MRV Flex VI. Inadimplência* da carteira baixa: MRV Flex I e III: 2,7%; MRV Flex Institucional: <1,0%; e MRV Flex VI: <1,0%.	16/11/2035	AF Imóveis + Fundo de Reserva	56%
Diálogo II	SP	Operação para a aquisição de carteira de recebíveis advindas de contrato de compra e venda de unidades residenciais de empreendimentos da Diálogo Engenharia S.A., desenvolvidos em São Paulo.	12/07/2034	Alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.	-

Notas: (1) Conforme deliberação da assembleia realizada em 15 e 16 de abril de 2024; (2) Inclui atrasos de até 90 dias; (3)Inclui obrigação de recomposição da Tenda, firmado na assembleia realizada em 15 e 16 de abril de 2024.

Portfólio

Residencial | Corporativo - Imobiliário | Escritório | Logístico | Varejo | Corporativo | Outros

Corporativo - Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
VILA BRASIL	GO	Operação para financiar empreendimentos residenciais do segmento econômico em Goiânia - GO. Grupo Mauá é reconhecido no mercado local, com atuação nos segmentos imobiliário e de energia. Como garantia, a operação conta com (i) aval da Vila Brasil, da Holding Mauá, dos sócios, (ii) cessão fiduciária de recebíveis de carteiras adimplentes (atraso até 90 dias) que representam pelo menos 1,3x o saldo devedor da operação (medido mensalmente) e (iii) fundo de reserva equivalente a 3% do saldo devedor da operação ou 1 PMT, dos dois, o maior.	19/11/2031	Aval empresas + Aval sócios + CF Recebíveis (venda de unidades) + Fundo de Reserva	-
DIRECIONAL	MG	Operação corporativa, com risco da Direcional, empresa com forte posição de caixa - capaz de honrar com 100% da amortização do endividamento dos próximos 4 anos. Alocação tática, em operação de curto prazo para trabalharmos com estruturação de novas operações.	29/06/2026	-	-
SÃO CARLOS	SP	Operação com risco corporativo da São Carlos, empresa de capital aberto, atua nos segmentos de escritórios, centros de conveniência e aluguel residencial para renda. Em 2023 e 2024, a Companhia reduziu em 72% sua dívida líquida através da reciclagem de ativos realizada nesse período, reforçando a posição de caixa e pré-pagando dívidas. A relação dívida líquida/portfólio saiu de 32% no fechamento de 2022 para 13% em Dez/25.	17/09/2029	-	-

Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
HGRU11	Diversos	Operação para financiar a aquisição de 10 lojas pelo fundo HGRU11 que eram, anteriormente, do Makro. Além da garantia imobiliária (LTV=45%), a operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis de locação das unidades, advindos de contratos "atípicos" com empresas do grupo Atacadão e Carrefour. O devedor é o fundo HGRU11, fundo com baixa alavancagem (4% do PL) e gerador de caixa.	17/12/2031	AF Imóveis (10 lojas) + CF Recebíveis (locação de longo pzo)	45%
CJ SHOPS I e II	SP	Operação para financiar o CAPEX de 2 lojas do shopping CJ Shops - shopping pertencente à JHSF, com alto valor de vendas/m2. Operação de BTS, em que as lojas firmam contratos de longo prazo suficientes para o pagamento do investimento e nos quais há multa por rescisão, que resultaria no pagamento de toda a operação do CRI. Além do crédito das locatárias ser confortável, a operação conta com garantia da JHSF Malls e do CJ Shops.	De 26/02/2027 até 26/12/2033	Aval empresas + Fundo de Reserva	-
JHSF Cidade Jardim	SP	O CRI tem por objetivo o financiamento das reformas das lojas da Tiffany, Dior e Loro Piana do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo.	22/03/2041	Fundo de reserva e coobrigação dos cedentes	-

Portfólio

Residencial | Corporativo - Imobiliário | Varejo | Logístico | Escritorio | Corporativo | Outros

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
XPLG	SP	Operação para a aquisição de portfólio logístico, composto por 7 imóveis próximos à capital paulista e Extrema/MG.	25/11/2037	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de locação, alienação fiduciária de cotas e fundo de reservas.	43%
IBL	SP	Operação para financiar aquisição de um galpão em GRU para IBL, empresa do segmento de logística, através de um contrato de locação "atípico" de 20 anos. Cash sweep com o excedente de locação que pagaria a tranche subordinada, a partir do 3º ano, prazo estimado de 11 anos. Tranche mezanino, com AF do imóvel (LTV < 80%*), aval das empresas do grupo e do principal acionista, seguro locatício, fundo de reserva atual de R$2,8mm e subordinação de 10%.	14/10/2038	AF Imóvel + Aval Cruzado (todas empresas e principal acionista) + Seguro Locação + Fundo de Reserva	70%
SOUZA CRUZ I e II	RS	Operação lastreada em um contrato de locação atípico pela Souza Cruz (atual BAT). A BAT é uma multinacional inglesa, com faturamento acima de £25,8 bilhões e resultado operacional de £2,7 bi. Como garantia, temos a alienação fiduciária de um galpão em Cachoeirinhas - RS, que resulta num LTV de 22%.	05/09/2027	AF Imóveis + AF das Quotas	22%
BTLC	Diversos	Operação para a cessão das parcelas finais da aquisição de galpões logísticos localizados em Riberão Preto, Jundiai e Natal, cedidos pela LOG Commercial Properties.	21/12/2027	AF Imóveis	100%

Escritório

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
PÁTIO MALZONI	SP	Operação para financiar a aquisição de 6 lajes do edifício Pátio Malzoni pelo fundo BLCA11. Prazo de 10 anos, com previsão de quitação em 5 anos. Aquisição estrategicamente no secundário, com possibilidade de receber prêmio de pré-pagamento no curto prazo, combinada com benefício de aquisição com desconto e expectativa de pré-pagamento ao longo da operação. Garantias: AF Imóveis (LTV = 59,5%), CF locação (>1,4x PMT).	15/09/2031	AF Imóveis (6 lajes) + CF Recebíveis (locação lajes) + Fundo de Reserva	60%

Portfólio

Residencial | Corporativo - Imobiliário | Escritório | Logístico | Varejo | Corporativo | Outros

Corporativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
TRADIMAQ	MG	Operação para financiar a aquisição de máquinas (linha amarela) pela Tradimaq para locá-las para grandes empresas. Como garantia, a operação conta com cessão fiduciária de contratos locação, que devem ter o saldo de pelo menos 120% do saldo devedor do CRI e a parcela mensal de 120% da PMT do CRI, além de aval cruzado das empresas do grupo e fundo de reserva de 3 PMTs.	16/07/2029	CF Recebíveis (locação de grandes empresas) + Fundo de Reserva	-

Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
GD ELLEVEN	GO	Operação para financiar a construção de duas usinas fotovoltaicas em Goiás, que já foram entregues e estão performando. As usinas contam com contrato de locação com a Matrix pelo prazo de 15 anos, com relevantes multas rescisórias. Garantias: AF das quotas das holdings e SPEs, AF do direito de superfície dos terrenos, AF dos equipamentos, CF de 100% dos recebíveis e seguro dos equipamentos por todo o prazo da operação. A partir de abril/25 a Matrix passou a pagar pelo consumo de energia das duas usinas.	24/12/2038	AF Quotas + AF Direito de Uso de Superfície + AF Equipamentos + CF Recebíveis (locação+serviços) + Seguro Equipamentos + Fundo de Reserva	67%
SOLFÁCIL	Diversos	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de financiamento para aquisição e instalação de placas fotovoltaicas por pessoas físicas e/ou jurídicas. A Solfácil é a originadora do financiamento. A série adquirida possui Rating A pela S&P e AA- pela Moody's, e subordinação de 18%. O histórico obtido pela Solfácil em uma carteira filtrada nos mesmos critérios da operação não apresenta perda acima de 5%. A razão de cobertura atual dessa série está em 125,8%.	07/06/2032	Subordinação de 18%	82%
HUM ENERGIA	RJ	Operação para financiamento de 4 usinas de geração solar distribuída (total 17,2MWp), no Rio de Janeiro. Garantias: (i) cessão fiduciária de recebíveis de 5 usinas já em operação e todos os recebíveis futuros das usinas em construção, (ii) alienação fiduciária das cotas das SPEs detentoras das usinas em construção, (iii) alienação fiduciária dos direitos reais de superfície, (iv) fundo de reserva de 2 PMTs, (v) fundo de juros de 12 meses, (vi) fundo de AMEX de até R$12,5 milhões (preenchido com os recebíveis das usinas já em operação), e (vii) fiança das empresas controladoras.	27/02/2034	Aval empresas + CF Recebíveis + AF Cotas + AF Direito de Uso de Superfície + Fundo AMEX + Fundo de Reserva + Fundo de Juros	-
CASHME II	Diversos	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de financiamento da Cashme para condomínios residenciais. Emitida em julho/23, paga regularmente e está enquadrada em todos os índices de cobertura. A inadimplência é baixa, dos 350 contratos cedidos, 3 estão inadimplentes. A série possui subordinação de 20%.	15/02/2027	Subordinação de 20%	-

Publicações

Junho de 2026:

09/06/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
15/06/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: CLIN11.

Glossário

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to↓alue): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial.

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior.

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.